A **PENTADBIR TANAH DAERAH, PONTIAN & ORS**

v.

OSSONS VENTURES SDN BHD

B COURT OF APPEAL, PUTRAJAYA
JAMES FOONG FCJ
ZAINUN ALI JCA
AHMAD MAAROP JCA
[CIVIL APPEAL NO: J-01-61-2006]
C 19 JUNE 2009

CIVIL PROCEDURE: *Declaration - Application for - Declaration not specifically prayed for in statement of claim - General prayer for 'such other relief which the court deems fit to grant' pleaded in statement of* D *claim - Whether such prayer effective in allowing court to make such order as may be necessary to serve the ends of justice - Rules of the High Court 1980, O. 14A*

CIVIL PROCEDURE: *Declaration - Discretion to grant declaration - Whether formal application for a declaration under O. 14A RHC 1980* E *required - Whether application may be made orally - Whether court has a discretion to make a declaration of any legal character - Rules of the High Court 1980, O. 14A*

The plaintiff was the registered proprietor of two plots of land F ('the land') held on a 21-year lease. It entered into an agreement for the sale of its land with one Pedoman Gading Sdn Bhd ('Pedoman Gading'). The plaintiff then granted Pedoman Gading a power of attorney to act as its attorney. Pedoman Gading then applied to surrender the land to the State for the State to re- G alienate the land to Pedoman Gading on a 99-year lease for joint development with the plaintiff. On 22 July 1998, the 3rd defendant through a State Government Council Meeting approved Pedoman Gading's application. This approval was communicated through a letter dated 6 August 1998, issued by the 2nd H defendant. However Pedoman Gading failed to complete the agreement with the plaintiff, leading the plaintiff to terminate the agreement on 30 November 2000. The defendants thereafter refused to acknowledge the approval and instead compulsorily acquired the plaintiff's land at an undervalued rate in 2002. The I plaintiff, dissatisfied with the compensation, filed an action against the defendants in 2003. During the case management of the plaintiff's action, the High Court judge directed the plaintiff to

resolve the dispute by filing an application under O. 14A of the Rules of the High Court 1980. The plaintiff thus sought declarations under O. 14A on terms consistent with the approval of the State Government Council granted on 22 July 1998 and the 3rd defendant's letter of 6 August 1998. The plaintiff's application was allowed by the High Court and the defendants appealed to the Court of Appeal.

Held (dismissing the appeal by a majority)
Per Zainun Ali & James Foong JJCA:

(1) The plaintiff had pleaded that it had given a power of attorney to Pedoman Gading to act as its attorney. The decision of the State Government Council's meeting of 22 July 1998 together with the letter communicating such approval dated 6 August 1998 issued by the 2nd defendant, were also pleaded. The plaintiff's power of attorney was also adduced through application to the Court of Appeal and formed part of the Appeal Record. (paras 21, 22 & 23)

(2) The parties had all agreed to have the matter resolved by way of an O. 14A application. The defendants did not raise any objection as regards the mode, or that it was inappropriate. (para 24)

(3) An O. 14A application may be made at any stage of the proceedings. It may even be made orally during the course of another interlocutory application. Thus it is not necessary to have an O. 14A application formally drafted before a party could invoke O. 14A. The Judicial Commissioner was thus obviously empowered to hear the plaintiff's application. Further, the judge hearing the case management had given directions for an O. 14A application to be made by the plaintiff and this was not denied by the State Legal Adviser for the defendants. (paras 26 & 27)

(4) Although the plaintiff's statement of claim did not specifically pray for the declaration as made by the High Court, the High Court was empowered to make the declaration by virtues of O. 14A r. 2. The orders that may be made under O. 14A are not restricted to the prayers made in the statement of claim. The plaintiff itself did plead a general prayer for such other orders which the court deemed fit to grant, which prayer is

effective in allowing courts to make such order as may be necessary to serve the ends of justice. *Lim Eng Kay v. Jaafar bin Mohamed Said* (foll). (paras 28, 29 & 30)

(5) Section 41 of the Specific Relief Act 1950 together with O. 15 r. 16 of the RHC 1980 make it crystal clear that the court has a discretion to make a declaration of any legal character and the plaintiff need not in the suit ask for any further relief. In the instant appeal, the plaintiff was willing to abandon all its other prayers against the defendants and rest its claim with just the Declaration made under O. 14A; thereby finally determining the entire matter without a full trial of the action – satisfying the requirements of O. 14A r. (1)(a) and (b). *Tan Sri Haji Othman Saat v. Mohamed bin Ismail* (FC) (foll). (paras 42, 43, 44 & 45)

(6) The High Court had not usurped the power of the State authority. Although there were conditions attached to the letter of approval dated 6 August 1998, the conditions were not pre-conditions to the approval. The decision of the learned High Court judge was supported by evidence and since there was no error therein, appellate intervention would not arise. (paras 46 & 47)

Per Ahmad Maarop JCA (allowing the appeal):

(1) Dalam kes ini Pesuruhjaya Kehakiman telah membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon berdasarkan kepada prinsip tentang pemberian perisytiharan di bawah A. 15 k. 16 KKMT, bukan berdasarkan kepada prinsip yang terkandung dalam A. 14A(1) KKMT. Ini adalah kesilapan pertama yang telah dilakukan oleh Pesuruhjaya Kehakiman dalam kes ini. (perenggan 18)

(2) Peguam plaintif mengakui bahawa plaintif mahu menggunakan perisytiharan yang dipohon untuk tujuan prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi. Plaintif mahu menggunakan perisytiharan tersebut dalam prosiding rujukan tanah untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi. Tujuan plaintif memfailkan permohonannya itu terkeluar dari skop A. 14A KKMT, dan pemakaian A. 14A KKMT oleh plaintif dalam pemfailan permohonan tersebut adalah bertentangan dengan A. 14A KKMT. Salah satu syarat bagi penggunaan A. 14A KKMT ialah untuk "determine any question of law or construction of any document and such determination will

finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein". Perkataan "therein" itu penting. Ini bererti bahawa keputusan tentang persoalan undang-undang itu atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan secara muktamadnya memutuskan keseluruhan kausa atau perkara atau tuntutan atau isu di dalamnya (therein), bukan untuk tujuan digunakan di dalam mana-mana prosiding yang lain, termasuk prosiding rujukan tanah. Pemfailan permohonan plaintif itu di bawah A. 14A KKMT dengan tujuan seperti yang telah diakui oleh plaintif itu adalah merupakan satu penyalahgunaan proses Mahkamah dan atas alasan ini sahaja permohonanya patut ditolak Pesuruhjaya Kehakiman. (perenggan 19)

(3) Keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading. Persetujuan dasar yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd itu adalah persetujuan yang tertakluk kepada beberapa syarat yang perlu dipenuhi. Keputusan MMK 22 Julai 1998 itu bukan keputusan muktamad Pihak Berkuasa Negeri mengurniakan semula tanah-tanah tersebut sebagaimana yang dimaksudkan di bawah KTN. Pesuruhjaya Kehakiman telah tidak menimbangkan bahawa persetujuan yang dibuat dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan secara dasar. Persuruhjaya Kehakiman juga telah tidak mengambil kira perkara-perkara tentang sifat persetujuan dasar tersebut. Ini adalah kesilapan-kesilapan yang mewajarkan campur tangan Mahkamah Rayuan. Dengan ciri kelulusan dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 sedemikian (dalam surat yang dipertikaikan), maka Pesuruhjaya Kehakiman tidak boleh membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon oleh plaintif. (perenggan 29)

(4) Adalah jelas bahawa proses penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut kepada Pedoman Gading seperti yang diperuntukkan di bawah KTN belum selesai. Tanah-tanah tersebut belum diserah balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading seperti yang diperuntukkan oleh KTN. Oleh itu perisytiharan yang dipohon oleh plaintif tidak boleh diberikan. Pesuruhjaya Kehakiman telah membuat keputusan yang salah apabila beliau memberikan perisytiharan seperti yang dipohon plaintif. (perenggan 32)

A ***Bahasa Malaysia*** *Translation Of Headnotes*

Plaintif adalah pemilik berdaftar dua plot tanah ('tanah tersebut') yang dipegang secara pajakan untuk tempoh 21 tahun. Plaintif telah memasuki perjanjian untuk menjual tanahnya dengan satu B Pedoman Gading Sdn Bhd ('Pedoman Gading'). Plaintif kemudian memberikan surat kuasa wakil kepada Pedoman Gading untuk bertindak sebagai wakilnya. Pedoman Gading kemudian telah membuat permohonan untuk untuk menyerah balik tanah kepada Kerajaan Negeri untuk Kerajaan Negeri memberi milikan tanah itu C kepada Pedoman Gading untuk tempoh pajakan 99 tahun untuk dibangunkan secara bersama dengan plaintif. Pada 22 Julai 1998, defendan ke 3 melalui satu Mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri telah meluluskan permohonan Pedoman Gading. Kelulusan tersebut telah dimaklumkan melalui surat bertarikh 6 Ogos 1998, yang dikeluarkan D oleh defendan ke 2. Walau bagaimanapun, Pedoman Gading gagal menyempurnakan perjanjian dengan plaintif, mengakibatkan plaintif menamatkan perjanjian pada 30 November 2000. Defendan-defendan selepas itu enggan mengakui kelulusan dan sebaliknya mengambil secara paksa tanah plaintif pada kadar yang terlalu E rendah pada tahun 2002. Plaintif yang tidak berpuas hati dengan gantirugi tersebut telah memfailkan satu tindakan terhadap defendan-defendan pada tahun 2003. Semasa pengurusan kes berhubung dengan tindakan plaintif, hakim Mahkamah Tinggi telah memerintahkan plaintif untuk menyelesaikan pertikaian itu dengan F memfailkan satu permohonan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Plaintif dengan itu memohon pengisytiharan di bawah A. 14A atas terma-terma yang konsisten dengan kelulusan Majlis Kerajaan Negeri yang diberi pada 22 Julai 1998 dan surat defendan ke 3 bertarikh 6 Ogos 1998. G Permohonan plaintif telah dipersetujui oleh Mahkamah Tinggi dan defendan-defendan membuat rayuan kepada Mahkamah Rayuan.

Diputuskan (majoriti mengenepikan rayuan)
Oleh Zainun Ali & James Foong HHMR:

H **(1)** Plaintif telah memplid bahawa ia telah memberi surat kuasa wakil kepada Pedoman Gading untuk bertindak sebagai wakilnya. Keputusan mesyuarat Majlis Kerajaan Negeri pada 22 Julai 1998 bersama dengan surat yang memaklumkan kelulusan tersebut bertarikh 6 Ogos 1998 yang dikeluarkan oleh I defendan ke 2, juga diplidkan. Surat kuasa wakil dari plaintif juga telah dikemukakan melalui permohonan kepada Mahkamah Rayuan dan menjadi sebahagian daripada Rekod Rayuan.

(2) Pihak-pihak telah bersetuju untuk menyelesaikan pertikaian melalui permohonan A. 14A. Defendan-defendan tidak membangkitkan apa-apa bantahan mengenai cara tersebut, atau bahawa cara tersebut tidak bersesuaian.

(3) Satu permohonan A. 14A boleh dibuat di mana-mana peringkat prosiding. Ia juga mungkin boleh dibuat secara lisan semasa permohonan interlokutori yang lain. Oleh kerana itu, adalah tidak perlu untuk membuat draf rasmi permohonan A. 14A sebelum sesuatu pihak boleh menggunakan A. 14A. Pesuruhjaya Kehakiman dengan jelas mempunyai kuasa untuk mendengar permohonan plaintif. Selanjutnya, hakim yang mendengar pengurusan kes itu telah memberikan arahan supaya satu permohonan O. 14A dibuat oleh plaintif dan ini tidak disangkal oleh Penasihat Undang-undang Negeri bagi defendan-defendan.

(4) Walaupun pernyataan tuntutan plaintif tidak secara khususnya memohon pengisytiharan sepertimana yang dibuat oleh Mahkamah Tinggi, Mahkamah Tinggi berkuasa untuk membuat pengisytiharan berdasarkan A. 14A k. 2. Perintah-perintah yang boleh dibuat dibawah A. 14A tidak terbatas kepada permohonan-permohonan yang dibuat dalam pernyataan tuntutan. Plaintif sendiri telah memohon secara umum untuk mana-mana perintah lain yang difikirkan sesuai untuk mahkamah membenarkan, permohonan mana adalah berkesan bagi membolehkan mahkamah membuat perintah seumpamanya yang diperlukan demi untuk menegakkan keadilan. *Lim Kay v. Eng Jaafar bin Mohamed Said* (diikuti).

(5) Seksyen 41 Akta Relif Spesifik 1950 bersama-sama dengan A. 15 k. 16 KKMT 1980 dengan sangat jelas memperuntukkan bahawa mahkamah mempunyai budi bicara untuk membuat pengisytiharaan yang bersifat undang-undang dan plaintif tidak perlu dalam saman tersebut memohon apa-apa relif selanjutnya. Dalam kes ini, plaintif telah bersedia untuk menggugurkan semua permohonan-permohonan lain terhadap defendan-defendan dan hanya menuntut Perisytiharan yang dibuat di bawah A. 14A; yang akhirnya menentukan keseluruhan perkara tanpa memerlukan kepada bicara penuh tindakan tersebut – sekaligus memenuhi keperluan A. 14A k. 1(a) dan (b). *Tan Sri Haji Mohamed v. Saat Othman bin Ismail* (FC) (diikuti).

(6) Mahkamah Tinggi tidak merampas kuasa Pihak Berkuasa Negeri. Walaupun terdapat syarat-syarat yang dilampirkan pada surat kelulusan bertarikh 6 Ogos 1998, syarat-syarat tersebut bukanlah pra-syarat untuk kelulusan itu. Keputusan hakim Mahkamah Tinggi telah disokong oleh bukti dan oleh kerana tidak ada kesilapan di dalamnya, campurtangan rayuan tidak berbangkit.

Case(s) referred to:

Dato Menteri Othman Baginda & Anor v. Dato Ombi Syed Alwi Syed Idrus [1984] 1 CLJ 28; [1984] 1 CLJ (Rep) 98 FC ***(refd)***

Dr Ti Teaw Siew & Ors v. Pendaftar Geran-Geran Tanah, Selangor [1982] 1 MLJ 38 ***(refd)***

Dream Property Sdn Bhd v. Atlas Property Sdn Bhd [2007] 6 CLJ 741 CA ***(refd)***

Lim Eng Kay v. Jaafar Mohamed Said [1982] CLJ 298; [1982] CLJ (Rep) 190 FC ***(foll)***

Petroleum Nasional Bhd v. Kerajaan Negeri Terengganu & Another Appeal [2003] 4 CLJ 337, CA ***(refd)***

Tan Sri Haji Othman Saat v. Mohamed Ismail [1982] 1 LNS 2 ***(foll)***

Ungku Sulaiman Abdul Majid & Anor v. Director of Lands and Mines State of Johor & Anor [2001] 3 CLJ 487 HC ***(refd)***

Legislation referred to:

Federal Constitution, art. 13

National Forestry Act 1984, s. 11

National Land Code, ss. 76(a), 78(3), 204A, 204G(2), (3) 204H

Rules of the High Court 1980, O. 14A rr. 1(1)(a), (b), (2), 2, O. 15 r. 16

Specific Relief Act 1950, s. 41

For the appellants - Sharul Rizal; Assistant State Legal Advisor
For the respondent - Gan Techiong; M/s Gan & Lim

[Appeal from High Court, Johor Bahru; Civil Suit No: MT2-22-70-2003]

[Editor's note: For the High Court judgment, please see Ossons Ventures Sdn Bhd v. Pentadbir Tanah Daerah, Pontian & 2 Ors [2006] 1 LNS 354.]

Reported by Andrew Christopher Simon

JUDGMENT

Zainun Ali JCA:

[1] The issue before us was whether the High Court could, in the circumstances of this case, make a declaratory order under O. 14A Rules of the High Court 1980.

[2] The appellant is the defendant and the respondent is the plaintiff in the court below. A

The Facts

[3] The plaintiff was the registered proprietor of two lots of land PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708 HS(D) 4980 in the Mukim of Serakat, Pontian measuring 300 acres each. B

[4] On 28 November 1997, the plaintiff granted a Power of Attorney to a company called Pedoman Gading. To all intents and purposes Pedoman Gading Sdn Bhd was to act as the respondent's attorney. C

[5] On 22 July 1998, On Pedoman Gading's application, the 3rd defendant agreed to have the said lands surrendered back to the state which will then granted on 99 years lease to Pedoman Gading Sdn Bhd for joint development with the plaintiff. D

[6] However Pedoman Gading failed to complete the sale and purchase agreement dated 25 June 1998 and on 30 November 2000 the respondent terminated the sale and purchase agreement of 25 June 1998 with Pedoman Gading. E

[7] Subsequently the appellants refused to acknowledge the abovementioned approval, through various letters which passed between the plaintiff and the appellants. Instead, in 2002 the appellants acquired both lots of land from the respondent. F

[8] For the acquisition of plaintiff's lands, the defendant paid a sum of RM615,528 for the two pieces of lands. The breakdown is as follows: G

(i) Lot 708 HS(D)3212	–	RM414,480
(ii) Lot 708 HS(D)4980	–	RM201,048
		RM615,528

[9] The plaintiff had its own valuation which was more than twice the amount paid by the defendant. H

[10] Being dissatisfied with the amount of compensation, the plaintiff then filed its action on 5 February 2003. I

[11] In the usual course of things, this matter went through the normal process of case management, etc. In one of those processes, it was recorded that the earlier trial judge had directed that the matter be resolved by having the plaintiff making an application for an O. 14A Order. (See p. 100 notes of proceedings).

[12] This was not denied by the State Legal Adviser. The plaintiff then applied for a declaration under O. 14A. The State Legal Adviser then elected to argue on the substantive merits of the application.

[13] The High Court granted the plaintiff's application for declaration on 22 May 2006. The declaration made by the High Court was in respect of the construction of a letter dated 6 August 1998 issued by the 2nd appellant who is the Director of Lands and Mines of the State of Johor in the Johor State Government Council meeting on 22 July 1998.

[14] In essence, the subject letter was to convey the approval of the State Council for Land held under PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708 HS(D) 4980 in the Mukim of Serkat, Pontian to be surrendered and re-alienated to a company known as Pedoman Gading Sdn Bhd for a period of 99 years together with 200 acres of a reserve forest in Hutan Simpan Sungai Pulai and 140 acres of some sea land (tanah laut) for development of a port and industrial area as well as for the development of housing and commercial usage.

[15] The O. 14A declaration sought by the plaintiff was purely with regards to the above. Nothing more, nothing less.

[16] As had been stated earlier, the plaintiff was the registered proprietor of two lots of lands ie, PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708HS(D) 4980 measuring 300 acres each, ie, the subject land in the declaration sought. Thus the declaration sought was that the defendant had approved the plaintiff's said lands for a extension of 99 years for development.

The Defendant's Case

[17] The defendant argued that:

(i) The declaration sought is totally outside the scope and ambit of the respondent's pleaded case and not a relief prayed for;

(ii) that the declaration sought distorts and detracts from the true intent and purport of the Pedoman Gading Approval;

(iii) there was no full and frank disclosure of material and crucial evidence which had a direct bearing and impact on the O. 14A application;

(iv) there was suppression and concealment of material and crucial evidence giving rise to *mala fide* and

(v) that had the court been fully appraised of all the correspondences, the court would not have granted the declarations order.

[18] The defendants went on to say that the declaratory order of court which declared and extended the lease 99 years in favour of the plaintiff is contrary to law and a nullity. Since the court lacks jurisdiction to make such an order.

[19] Moreover the declaratory order extending the lease to 99 years exceeded the jurisdiction of the court. This means that by the declaratory order the court had usurped the power and authority of the State Authority. The defendant even went on to say that the sole purpose of the said declaratory order was to state an illegitimate claim for further compensation.

[20] The defendant contended further that the said declaratory order is likely to cause embarrassment to the land reference which is pending in the JB High Court as it also has the affect of contravening the statutory principles relating to the determination of compensation prescribed in the First Schedule to the Act.

Court's Finding

[21] Firstly it was pleaded by the plaintiff that it had given a Power of Attorney to Pedoman Gading, meaning Pedoman Gading was to act as the plaintiff's attorney. (See para 21 statement of claim).

[22] It was a fact that the decision of Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor on 22 July 1998 was specifically pleaded and clearly at para 31 the subject letter dated 6 August 1998 issued by the 2nd defendant about the approval was pleaded.

[23] It is critical that on 12 February 2008 the Court of Appeal (different panel of judges) heard and allowed the plaintiff's motion for leave to adduce the Power of Attorney dated 29 November 1997 as evidence at the hearing of the plaintiff's appeal. This Power of Attorney was exhibited in the affidavit of Haji Mustazah b Osman dated 22 November 2208. Pursuant to the said order, it now forms part of the appeal record and was referred to at the hearing of the appeal on 15 April 2008.

[24] The parties had all agreed to have the matter resolved by way of an O. 14A application. There was consent of parties, including that of the learned High Court judge. No objection was raised by the defendant as regards this mode of application. Neither was it objected to by the defendant as it being inappropriate.

[25] For the plaintiff, it was argued that O. 14A r. 1(2) Rules of the High Court allows the court to make such order or judgment as it thinks fit.

[26] Since an O. 14A application may be made at any stage of the proceedings and even orally during the course of another interlocutory application, this means that it is not necessary to have an O. 14A application formally drafted before the court before a party could invoke O. 14A. Thus, the learned Judicial Commissioner in this case obviously had the power to hear the O. 14A application which sets out the prayers sought by the respondent.

[27] Further, it appears that directions had been given earlier by his predecessor (Kang Hwee Gee J) for an O. 14A application to be made by the plaintiff. This was recorded in the notes of proceedings (at p. 100 of the record of appeal) whereby counsel submitted:

> Dalam kes ini YA Dato' Kang ada cadangkan A. 14A diambil pakai.

and this was not denied by the learned State Legal Adviser. The learned State Legal Adviser had rightly chosen to argue on the substantive merits of the application.

[28] Though the prayers in the statement of claim did not specifically pray for the declaration as made by the High Court, the High Court had power to make the declaration because O. 14A r. 2 empowers the court to "make such order or judgment

as it thinks just" upon determination of the question of construction of a document arising in the cause or matter. The order which may be made under O. 14A is not restricted to the prayers in the statement of claim.

[29] Further, in fairness to the respondent, prayer (18) in the statement of claim did contain a general prayer which had been upheld by the Federal Court to be effective in allowing courts to make such order as may be necessary to serve the ends of justice. Prayer (18) reads:

> Lain-lain perintah yang difikirkan suai manfaat oleh mahkamah yang mulia ini.

[30] In *Lim Eng Kay v. Jaafar Mohamed Said* [1982] 2 CLJ 298; [1982] CLJ (Rep) 190, the plaintiff there had failed to plead pre-trial loss of earnings as special damages, However, the Federal Court held that the prayer for such "other relief which the court deems fit to grant" was sufficient to enable the court to make an award of loss of earnings to the plaintiff. It was held by the Federal Court (p. 198) that:

> We cannot see how the respondents should be deprived of his right by a purely technical error on the part of his solicitors. In any case prayer (e) in paragraph (7), "Any other relief which this Honourable Court deems fit to grant" must not be treated as a mere ornament to pleadings devoid of any meaning. We think that this prayer should entitle the court to make such an assessment.

[31] The declaration made by the High Court pursuant to O. 14A was not out of the blue. As pointed out above, the salient facts relating to the declaration were pleaded in paras 5, 20, 30 and 31 of the statement of claim. It was not something that took the appellants by surprise.

[32] The whole letter dated 6 August 1998 was reproduced verbatim in the ground of judgment the High Court. However, the relevant portion of the letter issued by the 2nd appellant bearing reference '(16)dlm.PTG.9/97-412' reads:

> Adalah dimaklumkan iaitu Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di dalam mesyuaratnya pada 22.7.1998 telah mengambil keputusan sebagaimana berikut:

A Majlis BERSETUJU pada dasarnya tanah-tanah atas PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian diserahbalik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada PEDOMAN GADING SDN BHD bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan bersama-sama tanah:

B (a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar.

(b) Tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar.

C **[33]** The declaration issued by the High Court reads:

Pengisytiharan bahawa surat kelulusan dari Pejabat Tanah dan Galian bertarikh 6 Ogos 1998 yang berujukan '(16) dlm. PTD9/97-412' menunjukkan bahawa tanah plaintiff yang dikenali sebagai PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat Daerah Pontian adalah tanah seluas 600 ekar yang ada diluluskan D untuk pajakan 99 tahun untuk tujuan pembangunan.

[34] It is plain that this declaration was an accurate declaration based on the facts of the case. It was not denied that as stated in the said letter, the 3rd appellant did on 22 July 1998 approve E the two lots of land held under PTD 707 HS(D) 3212 and PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian measuring 600 acres for a lease of 99 years for development purpose. It merely declared the truth, and did not in any way order or direct the appellants to alienate land to the respondent. No doubt the declaration F would assist the respondent to assert that the two lots of land measuring 600 acres should have been valued at more than RM600,000 at the time of acquisition. However, that would be a matter for the professional valuers to assess, and not for this court to speculate and say whether the value should have been as high G as RM69 million as was evidently received by Seaport Terminal (Johore) Sdn Bhd when it leased the subject land to SKS Power Sdn Bhd.

[35] The High Court below was right to hold that I cannot avoid H asking the question as to who was the registered proprietor of the two lots of land at the material time, bearing in mind that our Torrens System as codified in our National land code recognises only registered proprietor. It was rightly held as follows:

I Undang-undang yang berkuatkuasa berkenaan tanah di dalam Negeri Johor Darul Takzim adalah Kanun Tanah Negara – berbeza dengan tanah-tanah di Pulau Pinang, Melaka, Sabah dan

Sarawak yang mempunyai kanun tanah yang berbeza. Kanun Tanah Negara hanya mengenal orang yang didaftar di dalam Surat Hakmilik Daftaran (Register Document of Title) sebagai pemilik mutlak. Ini adalah prinsip asas indefeasibility of title yang menjadi asas utama sistem tanah Torrens dalam Kanun Tanah Negara. Justeru itu, kita tidak dapat mengelak dari bertanya siapakah pemilik berdaftar dua bidang tanah tersebut pada tarikh kelulusan diberikan oleh Kerajaan Negeri Johor pada 22 Julai 1998 dan siapakah pemilik pada tarikh surat PTD tersebut dikeluarkan pada 6 Ogos 1998?.

[36] The Power of Attorney issued by the respondent to Pedoman Gading Sdn Bhd was the link to prove that Pedoman Gading Sdn Bhd, who was the addressee in the subject letter dated 6 August 1998 issued by the 2nd appellant, was in fact acting as the attorney of the respondent in obtaining approval for development of their two lots of land.

[37] On the law on declarations, the High Court was right to rely on the judgment of Raja Azlan Shah Acting LP (as His Majesty then was) in *Dato' Menteri Othman Baginda & Anor v. Dato' Ombi Syed Alwi Syed Idrus* [1984] 1 CLJ 28; [1984] 1 CLJ (Rep) 98 and *Ungku Sulaiman bin Abdul Majid & Anor v. Director of Lands and Mines State of Johor & Anor* [2001] 3 CLJ 487 to issue the declaration. The learned judicial commissioner should not be faulted for ruling as follows in his grounds:

Saya telah meneliti afidavit-afidavit dan pliding serta ikatan dokumen yang difailkan dalam kes ini dan mendapati memang wujudnya dokumen yang mana plaintif memberi kuasa kepada Pedoman Gading Sdn Bhd untuk membuat permohonan bagi pihaknya. Isu sama ada pemberian kuasa ini telah ditamatkan atau tidak adalah tidak mustahak kerana sebagaimana yang dijelaskan di atas, Kanun Tanah Negara mengenai pemilik berdaftar, dan di dalam kes ini, pemilik berdaftar dua bidang tanah tersebut pada tarikh 6 Ogos 1998 telah terbukti adalah syarikat plaintif. Isu sama ada sesuatu pengistiharan wajar dibuat oleh mahkamah adalah isu budibicara yang pastinya menurut undang-undang. Di dalam kes *Ungku Sulaiman bin Abdul Majid & Anor v. Director of Lands and Mines & Anor* [2001] 6 MLJ 75, YA Hakim Abdul Malik Ishak memutuskan di muka surat 81.

[38] A declaration is an all purpose remedy and it is applied to "a wide variety of cases in terms of subject matter" (per Raja Azlan Shah Acting LP (as His Majesty then was) in *Dato' Menteri Othman Baginda & Anor v. Dato' Ombi Syed Alwi Syed Idrus* [1984] 1 CLJ 28; [1984] 1 CLJ (Rep) 98).

[39] In essence, declaratory judgments would state the legal rights of the parties and in suitable cases the courts would supplement it with other remedies. But declaratory judgments merely state some existing legal position; it does not require anyone to do anything. It is germane to mention that declaration is a discretionary remedy and it varies form case to case.

[40] In that connection, O. 15 r. 16 of the Rules of the High Court 1980 also gives a wide power to the court to issue a declaration that order reads as follow:

> No action or other proceedings shall be open to objection on the ground that a merely declaratory judgment or order is sought thereby, and the court may make binding declarations of right whether or not consequential reliefs is or could be claimed.

[41] Thus the two lots of respondent's land given approval to Pedoman Gading for 99 year lease is fine and an undisputed fact, which is the very essence of what the respondent prayed for in his application for a declaration. That was all. There was not even order as to costs.

[42] Section 41 of the Specific Relief Act 1950 together with O. 15 r. 16 of the Rules of the High Court 1980 make it crystal clear that the court has discretion to make a declaration of any legal character and the plaintiff need not in the suit ask for any further relief.

[43] The Federal Court in *Tan Sri Haji Othman Saat v. Mohamed bin Ismail* [1982] 1 LNS 2 held as follows:

> Section 41 of the Specific Relief Act gives statutory recognition to a well-recognised type of declaratory relief and subjects it to a limitation but it cannot be deemed to exhaust every kind of declaratory relief or to circumscribe the jurisdiction of the courts to give declarations of rights in appropriate cases falling outside it. The court has power to grant such a decree independently of the requirements of the section, and such a declaration outside the purview of this statutory enactment will be governed by the general provisions of Order 15 rule 16 of the Rules of the High Court, 1980 which will then apply.

[44] And further of the same judgment, the Federal Court held:

> The sensible approach in the matter of *locus standi* in injunctions and declarations would be that as a matter of jurisdiction, an assertion of an infringement of a contractual or a proprietary right, the commission of a tort, a statutory right or the breach of a statute which affects the plaintiff's interests substantially or where the plaintiff has some genuine interest in having his legal position declared, even though he could get no other relief, should suffice.

[45] In the present appeal, the respondent was willing to abandon all its other prayers against the appellants and rest its claim with just the declaration made under O. 14A; thereby finally determining the entire matter without a full trial of the action – satisfying the requirements of O. 14A r. 1(1)(a) and (b) as highlighted above.

[46] I find that the High Court had not usurped the power of the State Authority. The High Court made a ruling based on the letter of approval date 6 August 1998 issued by the State Authority (3rd defendant) itself. Thus the said letter of appeal is the approval itself. Though these are conditions attached, they are not pre-conditions to the approval.

[47] I find no material contradictions between the application (encl. 33) and the ground of judgment as well as the order made therein. The decision of the learned High Court judge is supported by evidence and since there is no error therein, an appellate intervention does not arise.

[48] The defendant's appeal is dismissed with costs. The order of the High Court is affirmed and deposit to the respondent to account for taxed costs.

Ahmad Maarop HMR:

[49] Dalam kes ini perayu-perayu (defendan-defendan di Mahkamah Tinggi) telah merayu ke mahkamah ini terhadap keputusan Mahkamah Tinggi Johor Bahru yang telah membenarkan permohonan responden (plaintif di Mahkamah Tinggi) dalam lampiran 33 yang dibuat di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 ("KKMT").

Fakta-Fakta Ringkas Kes Ini

[50] Melalui writ saman yang telah difailkan pada 5 Februari 2003, dan didaftarkan sebagai Guaman Sivil 22-70-2003, responden telah menyaman perayu-perayu. Kes responden seperti

yang telah diplidkan adalah seperti berikut. Responden adalah pemilik berdaftar dua bidang tanah ("tanah-tanah tersebut") yang dipegang melalui:

(a) H.S(D) 3212, No. PTD. 707, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor berkeluasan 121.406 hektar (300 ekar); dan

(b) H.S(D) 4980, No. PTD 708, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor yang berkeluasan 121.406 hektar (300 ekar).

[51] Responden telah membeli tanah-tanah tersebut dari Ternakan Marin Sdn Bhd dengan balasan sebanyak RM3 juta melalui perjanjian jual beli bertarikh 27 Julai 1994. Tujuan responden membeli tanah-tanah tersebut adalah untuk memajukannya. Tanah-tanah tersebut adalah tanah pajakan selama tempoh 21 tahun. Tempoh pajakan bagi Tanah HS(D) 4980, No. PTD 708 adalah sehingga 19 Oktober 2005 dan bagi Tanah HS(D) 3212, No. PTD 707, tempoh pajakannya adalah sehingga 7 Februari 2010. Di perenggan 12 pernyataan tuntutannya responden mendakwa bahawa pada 2 Oktober 1994, ia telah mengemukakan permohonan bertulis kepada perayu pertama. Apakah permohonan yang telah dikemukakan itu tidak diketahui kerana perenggan 13 tidak disertakan dalam pernyataan tuntutan yang ada dalam rekod rayuan di hadapan saya. Di perenggan 14 pernyataan tuntutan tersebut, responden mendakwa bahawa pada 19 Mei 1995, responden telah membuat rayuan kepada Menteri Besar Johor, terhadap penolakan permohonan responden yang disebut di perenggan 13 pernyataan tuntutannya. Pada 13 September 1995 Majlis Mesyuarat Kewangan Negeri Johor telah menolak rayuan responden itu.

[52] Pada 14 Julai 1997 responden telah memasuki satu perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan Tun Abdul Ghaffar bin Baba dengan balasan sebanyak RM30 juta. Pada 25 Jun 1998 responden dan Tun Abdul Ghaffar telah menandatangani satu Ikatan Pembatalan (Deed of Revocation) di mana mereka membatalkan perjanjian bertarikh 14 Julai 1997 itu, dan bersetuju supaya perjanjian baru dibuat di antara responden dan penama Tun Abdul Ghaffar iaitu, Pedoman Gading Sdn Bhd, sebuah syarikat swasta yang dimiliki oleh Tun Abdul Ghaffar dan keluarga beliau. Berikutan itu pada 25 Jun 1998, responden dan Pedoman Gading Sdn Bhd telah menandatangani satu perjanjian jual beli di

mana responden telah bersetuju menjual dan Pedoman Gading telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan sebanyak RM28 juta.

[53] Pada 2 Disember 1997, melalui RBK Town Planning Consultant, Pedoman Gading Sdn Bhd telah membuat permohonan kepada perayu kedua, untuk pecah sempadan dan ubah syarat tanah bagi tujuan limbungan kapal dan perindustrian di atas tanah-tanah tersebut (dengan cara serah kurnia semula (surrender and re-alienation), dan di atas tambakan/korekan tanah Kerajaan seluas 340 ekar, Mukim Serkat, Daerah Pontian, Johor. Responden mendakwa bahawa permohonan yang telah dibuat oleh Pedoman Gading Sdn Bhd itu adalah untuk dan bagi pihak responden sebagai pemilik tanah-tanah tersebut.

[54] Pada 22 Julai 1998, perayu ketiga dalam Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor telah membuat keputusan ("Keputusan MMK 22 Julai 1998") bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan bersama-sama tanah seperti berikut:

(a) sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar; dan

(b) tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar, seperti yang dinyatakan dalam surat Pejabat Pengarah Tanah dan Galian Johor bertarikh 6 Ogos 1998 ("surat yang dipertikaikan").

[55] Selepas keputusan MMK 22/7/98 itu Pedoman Gading Sdn Bhd atau Tun Abdul Ghaffar telah gagal dan/atau enggan menyempurnakan perjanjian jual beli bertarikh 25 Jun 1998.

[56] Responden mendakwa bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 untuk melanjutkan tempoh pajakan dari 21 tahun kepada 99 tahun bagi tanah-tanah tersebut dengan cara serah balik dan kurnia semula (surrender and re-alienation) adalah untuk dan bagi responden sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut.

[57] Pada 30 November 2000 responden telah mengeluarkan notis kepada Pedoman Gading Sdn Bhd menamatkan perjanjian jual beli bertarikh 25 Jun 1998 di antaranya dengan Pedoman Gading Sdn Bhd.

[58] Pada 4 Oktober 2002, responden telah membuat permohonan kepada perayu pertama untuk menyerah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan dan lain-lain di atas tanah-tanah tersebut dan tambakan/korekan tanah Kerajaan seluas 340 ekar, melalui Agensi Setempat Peringkat Pertama. Pada 25 April 2001 perayu ketiga telah menolak permohonan responden untuk serah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut. Pada 14 Ogos 2001 responden telah membuat rayuan kepada perayu ketiga. Responden mendakwa bahawa ia telah mencuba sedaya upaya supaya perayu kedua dan perayu ketiga mempertimbangkan semula permohonannya, tetapi tidak berhasil.

[59] Pada 16 September 2002, perayu pertama telah mengeluarkan perisytiharan tentang cadangan Pihak Berkuasa Negeri untuk mengambil tanah-tanah tersebut di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 ("Akta 486").

[60] Pada 24 Oktober 2002, perayu pertama telah mengadakan siasatan di bawah Akta 486. Walaupun responden telah menuntut pampasan berjumlah RM171,031,000 bagi pengambilan tanah-tanah tersebut, perayu pertama telah memerintahkan supaya pampasan berjumlah RM615,528 diberikan sebagai pampasan kepada tanah-tanah tersebut.

[61] Responden mendakwa bahawa tindakan perayu ketiga pada 25 April 2001 menolak permohonan responden adalah tidak adil dan *"ultra vires"* art. 13 Perlembagaan Persekutuan dan undang-undang, dan telah mengakibatkan kerugian khas sebanyak RM14,215,000 dan kerugian pampasan sebanyak RM156,200,472 kepada responden.

[62] Oleh yang demikian responden menuntut:

(1) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor, pada 25 April 2001, menolak permohonan responden 4 Oktober 2000, untuk serah balik kurnia semula tanah-tanah tersebut dan permohonan tambakan/korekan/tanah Kerajaan seluas 340 ekar bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan adalah tidak sah dan terbatal;

(2) satu deklarasi bahawa responden berhak dan atau berkelayakan mendapat kelulusan pihak Majlis Mesyuarat Kerajaan bagi permohonan responden untuk serah balik dan kurnia semula tanah-tanah tersebut;

(3) satu deklarasi bahawa responden, sebagai pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, berhak dan/atau berkelayakan mendapat lanjutan tempoh pajakan bagi tanah-tanah tersebut, daripada 21 tahun kepada 99 tahun, seperti yang dipohon oleh responden;

(4) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Kedua bertarikh 25 April 2001 adalah tidak adil dan tidak munasabah di segi undang-undang;

(5) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Kedua bertarikh 25 April 2001 adalah *"ultra vires"* art. 13 Perlembagaan Persekutuan dan patut dibatalkan;

(6) satu deklarasi bahawa keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan bertarikh 25 April 2001 menolak permohonan responden untuk melanjutkan pajakan tanah-tanah tersebut dari 21 tahun kepada 99 tahun telah tidak mengambil kira fakta-fakta yang penting, tetapi telah mengambil kira fakta-fakta yang tidak penting;

(7) satu deklarasi bahawa surat perayu pertama bertarikh 15 Jun 2001 yang memaklumkan keputusan perayu kedua bertarikh 25 April 2001 adalah tidak sah dan terbatal;

(8) satu deklarasi bahawa responden berhak mendapat dan perayu pertama diwajibkan membayar kepada responden, pampasan mengikut harga pasaran semasa, tanah-tanah tersebut, sebagai tanah pajakan 99 tahun;

(9) satu deklarasi bahawa pampasan sebanyak RM615,528 yang diberi oleh perayu pertama dan/atau perayu kedua kepada responden bagi pengambilan tanah-tanah tersebut adalah tidak adil, tidak munasabah dan tidak mencerminkan harga pasaran tanah-tanah tersebut;

(10) satu perintah bahawa keputusan Pentadbir Tanah, Pontian Johor yang memberi pampasan sebanyak RM615,528 diketepikan dan/atau dibatalkan;

(11) satu perintah bahawa Pentadbir Tanah Pontian, perayu pertama dan/atau perayu kedua dan/atau perayu ketiga diperintahkan untuk mengadakan satu siasatan pengambilan tanah bagi tanah-tanah tersebut;

(12) satu perintah bahawa perbicaraan kes rujukan tanah yang berkaitan dengan tanah-tanah tersebut yang telah dan atau yang akan dirujukkan kepada Mahkamah Tinggi Johor Bahru, oleh perayu pertama dan/atau perayu kedua, digantung sehingga keputusan muktamad tindakan ini;

(13) satu deklarasi bahawa nilai pasaran tanah-tanah tersebut sebagai pajakan 99 tahun adalah sebanyak RM6 sekaki persegi pada 24 Oktober 2002;

(14) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperuntukkan membayar ganti rugi am kepada responden;

(15) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperintahkan membayar gantirugi khas sebanyak RM14,215,000;

(16) satu perintah bahawa perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka diperintahkan membayar faedah atas ganti rugi am dan ganti rugi khas pada kadar 8% daripada September, 1999 hingga keputusan muktamad tindakan ini;

(17) kos tindakan ini dibayar oleh perayu-perayu dan/atau salah seorang daripada mereka kepada responden;

(18) lain-lain perintah yang difikirkan suai manfaat oleh Mahkamah Yang Mulia ini.

[63] Jadi intipati kes responden bolehlah dirumuskan seperti berikut. Oleh kerana ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, maka pada 25 April 2001, ia adalah berhak diberikan oleh perayu ketiga, kelulusan untuk menyerah balik dan dikurniakan semula tanah-tanah tersebut secara pajakan bagi tempoh 99 tahun – iaitu kelulusan yang sama seperti yang telah diberikan dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 kepada Pedoman Gading Sdn Bhd melalui surat yang dipertikaikan. Oleh yang demikian, pampasan yang diberikan oleh Pentadbir Tanah Pontian pada 24 Oktober 2002 bagi pengambilan tanah-tanah tersebut adalah tidak mencukupi kerana nilai pasaran tanah-tanah tersebut sebagai pajakan 99 tahun adalah sebanyak RM6 sekaki persegi pada 24 Oktober 2002.

Huraian Dan Keputusan

[64] Aturan 14A KKMT memperuntukkan:

> (1) The Court may upon the application of a party or of its own motion determine any question of law or construction of any document arising in any cause or matter at any stage of the proceedings where it appears to the Court that:
>
> a) such question is suitable for determination without the full trial of the action; and
>
> b) such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein.

[65] Aturan 14A k. 1(1) KMT itu membolehkan Mahkamah Tinggi memutuskan mana-mana persoalan undang-undang atau pentafsiran mana-mana dokumen, di mana mahkamah berpandangan bahawa persoalan tersebut adalah sesuai untuk diputuskan tanpa memerlukan perbicaraan penuh tindakan itu, dan bahawa keputusan sedemikian akan memutuskan dengan muktamad keseluruhan kausa atau perkara atau mana-mana tuntutan atau isu dalam tindakan itu. Di bawah A. 14A KKMT di mana pentafsiran suatu dokumen akan dengan muktamadnya memutuskan suatu isu dan isu tersebut merupakan ciri yang dominan sesuatu kes, maka Mahkamah Tingi patut memutuskan isu tersebut. (Lihat *Dream Property Sdn Bhd v. Atlas Property Sdn Bhd* [2007] 6 CLJ 741, *Petroleum Nasional Bhd v. Kerajaan Negeri Terengganu & Another Appeal* [2003] 4 CLJ 337, CA). Permohonan dalam lampiran 33 melibatkan pentafsiran kandungan surat yang dipertikaikan.

[66] Saya dapati bahawa keperluan sama ada pengisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 akan melupuskan persoalan yang menjadi ciri dominan kes ini seperti yang diperuntukkan di bawah A. 14A k. (1)(b) KKMT, yang merupakan salah satu dari pra syarat bagi penggunaan budibicara di bawah Aturan tersebut telah tidak dipertimbangkan oleh YA Pesuruhjaya Kehakiman. Sebaliknya, YA Pesuruhjaya Kehakiman telah memutuskan permohonan dalam lampiran 33 atas dua alasan. Pertama, bahawa responden adalah orang yang berkepentingan untuk membuat permohonan tersebut dengan menggunapakai kes *Tan Sri Haji Othman Saat v. Mohamed bin Ismail* [1982] 1 LNS 2. Kes tersebut adalah satu otoriti tentang soal *locus standi.* Kedua, YA Pesuruhjaya Kehakiman telah memutuskan permohonan dalam lampiran 33 berdasarkan kepada isu sama ada pengisytiharan wajar dibuat.

Dengan menggunapakai kes ini *Ungku Sulaiman b. Abdul Majid & Anor v. Director of Lands and Mines State of Johor & Anor* [2001] 3 CLJ 487, YA Pesuruhjaya Kehakiman memutuskan, "permohonan plaintif (lampiran 33) untuk pengisytiharan dibenarkan sebagaimana dipohon". Kedua-dua kes yang dirujuk oleh YA Pesuruhjaya Kehakiman itu adalah otoriti bagi pemberian perisytiharan di bawah A. 15 k. 16 KKMT, bukan tentang budibicara mahkamah memutuskan persoalan undang-undang atau pentafsiran mana-mana dokumen di bawah A. 14A KKMT. Dalam penghakiman saya, walaupun beliau ada membuat rujukan kepada A. 14A k. 1 KKMT, sebenarnya dalam kes ini YA Pesuruhjaya Kehakiman telah membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 berdasarkan kepada prinsip tentang pemberian perisytiharan di bawah A. 15 k. 16 KKMT, bukan berdasarkan kepada prinsip yang terkandung dalam A. 14A(1) KKMT. Ini adalah kesilapan pertama yang telah dilakukan oleh YA Pesuruhjaya Kehakiman dalam kes ini.

[67] Di dalam hujah bertulisnya dalam rayuan ini, peguam responden menyatakan bahawa responden tidak mencabar pengambilan tanah-tanah tersebut, tetapi telah mengemukakan rayuan terhadap pampasan yang telah diberikan oleh Pentadbir Tanah, melalui prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi. Peguam itu juga menyatakan bahawa perisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 adalah untuk menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut akan digunakan untuk pembangunan jika tidak diambil oleh Kerajaan. Sehubungan ini, dalam hujah lisannya dalam rayuan ini pula, peguam responden itu mengakui bahawa responden mahu menggunakan perisytiharan yang dipohon dalam lampiran 33 untuk tujuan prosiding rujukan tanah di Mahkamah Tinggi. Beliau menambah bahawa itu sahajalah sebabnya responden memohon perisytiharan tersebut. Ertinya, responden mahu menggunakan perisytiharan tersebut dalam prosiding rujukan tanah untuk mendapatkan pampasan yang lebih tinggi. Dalam penghakiman saya, tujuan responden memfailkan lampiran 33 itu terkeluar dari skop A. 14A KKMT, dan pemakaian A. 14A KKMT oleh responden dalam pemfailan lampiran 33 adalah bertentangan dengan A. 14A KKMT. Salah satu syarat bagi penggunaan A. 14A KKMT ialah untuk "determine any question of law or construction of any document and such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue

therein". Perkataan "therein" itu penting. Ini bererti bahawa keputusan tentang persoalan undang-undang itu atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan secara muktamadnya memutuskan keseluruhan kausa atau perkara atau tuntutan atau isu di dalamnya (therein), bukan untuk tujuan digunakan di dalam mana-mana prosiding yang lain, termasuk prosiding rujukan tanah. Sehubungan ini, Akta 486 telah menetapkan kaedah-kaedah tertentu yang terpakai di dalam prosiding rujukan tanah termasuk khususnya prinsip-prinsip tentang penentuan pampasan bagi tanah-tanah yang diambil. Dalam pandangan saya, pemfailan lampiran 33 di bawah A. 14A KKMT dengan tujuan seperti yang telah diakui oleh responden itu adalah merupakan satu penyalahgunaan proses mahkamah dan atas alasan ini sahaja lampiran 33 patut ditolak oleh YA Pesuruhjaya Kehakiman.

[68] Dalam hujahnya di Mahkamah Tinggi, peguam responden menyatakan bahawa "seandainya permohonan plaintif untuk pengisytiharan dibenarkan, plaintif akan menarik balik tuntutan untuk ganti rugi dalam guaman ini dan bermaksud kes ini akan selesai sepenuhnya". Ini berkait rapat dengan tujuan responden menggunakan A 14A, iaitu untuk mendapatkan perisytiharan untuk digunakan dalam prosiding rujukan tanah seperti yang telah dijelaskan. Ini membawa saya semula kepada A. 14A k. 1(b) KKMT. Pada hemat saya ayat "where it appears that to the court:

> (b) such determination will finally determine the entire cause or matter or any claim or issue therein,

membawa maksud bahawa, dalam menjalankan budibicaranya di bawah A. 14A KKMT, mahkamah membuat pertimbangannya sendiri sama ada persoalan undang-undang atau pentafsiran sesuatu dokumen itu akan melupuskan secara muktamad keseluruhan kausa atau mana-mana tuntutan atau isu dalam kes itu, tanpa bantuan atau tertakluk kepada sebarang syarat yang ditetapkan oleh responden bahawa seandainya permohonannya dalam lampiran 33 untuk pengisytiharan dibenarkan, dia akan menarik balik tuntutan untuk ganti rugi dalam guaman ini. Saya tidak fikir bahawa di bawah A. 14A k. 1(b) KKMT, pembuat undang-undang berhasrat bahawa mana-mana pihak dalam sesuatu kes itu boleh menetapkan syarat kepada mahkamah sebelum mahkamah menjalankan budibicaranya di bawah A. 14A k. 1 KKMT.

[69] Katakan permohonan dalam lampiran 33 memang boleh dan sesuai dibuat di bawah A. 14A k. 1(b) KKMT. Persoalan yang perlu diputuskan seterusnya ialah sama ada fakta-fakta yang ada di hadapan Mahkamah Tinggi mewajarkannya membuat pengisytiharan yang dipohon? Untuk menjalankan budibicaranya di bawah A. 14A k. 1 KKMT, mestilah tidak wujud kekaburan atau pertikaian fakta-fakta yang material (lihat *Dream Property Sdn Bhd, supra dan Petroleum Nasional v. Kerajaan Negeri Terengganu, supra*).

[70] Dalam lampiran 33, responden memohon supaya mahkamah membuat perisytiharan tentang kandungan surat yang dipertikaikan. Surat itu penting kerana ia memaklumkan keputusan MMK 22 Julai 1998 yang telah dibuat oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Surat yang dipertikaikan seperti yang dieksibitkan sebagai "MZ1" kepada afidavit Haji Mustazah Osman (lampiran 34) untuk menyokong permohonan responden adalah seperti berikut:

Pengarah Urusan,
Pedoman Gading Sdn. Bhd.,
32, Jalan Tengku ampuan,
Taman Duta,
Kuala Lumpur.

Permohonan Serahbalik Kurniasemula

Dan

Permohonan Tambakan/Korekan Tanah Kerajaan Seluas 340 Ekar Bagi Tujuan Kawasan Pelabuhan/Industri/Perumahan Dan Lain-lain Melalui Agensi Setempat Peringkat Pertama

Oleh	: Pedoman Gading Sdn. Bhd.			
Untuk Lot :	i)	Ptd 707 Hs(d) 3212	–	300 Ekar
	ii)	Ptd 708 Hs(d) 4980	–	300 Ekar
	iii)	Sebahagian Rizab Hutan Simpan Sungai Pulai	–	200 Ekar
	iv)	Tanah Laut	–	140 Ekar
				940 Ekar

Mukim	: Serkat			
Daerah	: Pontian			
Nama Taman	: "Belum Ditentukan"			

Adalah dimaklumkan iaitu Majlis Mesyuarat Kerajaan Johor di dalam mesyuaratnya pada 22.7.1998 (R/M Bil. Perkara-Perkara Lain) telah mengambil keputusan sebagaimana berikut:

Majlis BERSETUJU pada dasarnya tanah-tanah atas PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat, Pontian diserahbalik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada PEDOMAN GADING SDN. BHD. bagi tempoh 99 tahun untuk dimajukan bersama-sama tanah:

a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebihkurang 200 ekar.

b) Tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar.

Dengan cadangan pembangunan tanah seperti berikut:

Kegunaan Tanah	**Jumlah Unit**	**Jumlah Luas (Ekar)**	**Peratus**
A) **Kawasan Pembangunan Hartanah**			
– Kawasan Pelabuhan	–	237.10	–
– Kawasan Industri	71	125.86	–
Jumlah Pembangunan	71	362.96	–
B) **Pembangunan Perumahan**			
– Rumah Pangsa Kos Rendah	300	5.00	19.89
– Rumah Pangsa Kos Sederhana Rendah	286	4.80	19.10
– Apartment	892	22.30	59.15
Jumlah Perumahan	1480	32.10	98.14
C) **Pembangunan Perdagangan**			
– Lot Komersial/Kemudahan Sosial	6	43.53	0.40
– Kedai Kos Rendah	22	0.72	1.46
Jumlah Perdagangan	28	44.25	1.86

D) **Kemudahan**				
– Kawasan Lapang	–	52.11	–
– Depo Letak Lori	1	1.87	–
– Gerai	1	1.33	–
– Masjid	1	1.12	–
– Balai Polis	1	0.70	–
– Pencawang Utama	1	2.80	–
– Pencawang TNB	1	0.07	–
– Pusat Pelupusan Sampah	1	0.67	–
– Tangki Air	1	1.43	–
– Rizab Telekom	1	0.70	–
– Loji Najis Mekanikal	1	5.00	–
– Rizab Jalan	1	92.89	–
Jumlah Kemudahan	10	160.69	–
E) Kawasan Ditambak			
– Kawasan Lapang	–	25.66	–
– Kawasan Pelabuhan	–	314.34	–
Jumlah Pembangunan	–	340.00	–
Jumlah Keseluruhan	1589	940.00 ekar	100%

Dengan dikenakan syarat-syarat berikut:

1.1 Sekiranya Kerajaan bersetuju atas pengurniaan tanah:

a) Sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai sebagaimana Warta Kerajaan Bil. 2244 bertarikh 20.12.1962 seluas lebih kurang 200 ekar.

b) Tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar.

Kepada pemohon, Kerajaan Negeri hendaklah bersetuju membatalkan/mengeluarkan kawasan yang terlibat dengan Rizab Hutan Sungai Pulai terlebih dahulu, dengan menolak permohonan-permohonan lain yang terdahulu untuk tanah-tanah yang sama.

1.2 **Pemohon hendaklah mematuhi syarat-syarat** yang dikenakan oleh Jabatan-jabatan sebagaimana di **Lampiran A.**

1.3 Pemaju hendaklah mengesyorkan nama taman yang sesuai untuk rancangan ini.

1.4 Modal berbayar syarikat hendaklah sekurang-kurangnya RM250,000.00 bagi membolehkan mendapat lesen pemaju.

1.5 Pemaju hendaklah memperuntukkan 30% ekuiti syarikat kepada Bumiputera.

1.6 Pemaju hendaklah memperuntukkan 40% rumah murah.

1.7 Pemaju hendaklah memperuntukkan 10% kawasan lapang.

1.8 Pentadbir Tanah hendaklah memastikan sekiranya berlaku tebusguna tanah, maka keluasan kawasan tebusguna hendaklah dipastikan terlebih dahulu sebelum bayaran premium tanah dikira atas jenis kegunaan.

1.9 Kawasan yang terlibat dengan Pengambilan Balik Tanah (PBT) hendaklah dikeluarkan daripada pelan cadangan.

1.10 Kawasan ini hendaklah dimasukkan ke dalam kawasan Majlis Daerah Pontian.

2. Majlis JUGA BERSETUJU secara dasar untuk meluluskan sebahagian daripada kawasan Rizab Hutan Simpan Sungai Pulau seluas lebihkurang 200 ekar (Warta Kerajaan Bil. 2244 bertarikh 20.12.1962) kepada PEDOMAN GADING SDN BHD. DENGAN dikenakan syarat-syarat di para 1.1 hingga 1.10 sebagaimana di atas.

3. Majlis SETERUSNYA BERSETUJU secara dasar untuk meluluskan tanah laut seluas lebihkurang 140 ekar kepada PEDOMAN GADING SDN. BHD. dengan dikenakan syarat-syarat di para 1.1 hingga 1.10 sebagaimana di atas.

4. Majlis SELANJUTNYA BERSETUJU supaya PENGARAH TANAH DAN GALIAN, JOHOR memproses leout untuk peringkat kedua bagi tujuan mempercepatkan permohonan tersebut.

5. Oleh itu, tuan diminta mengemukakan:

5.1 Dua belas (12) pelan leout ke pentadbiran ini untuk proses permohonan peringkat kedua dengan kadar segera.

5.2 Permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pentadbir Tanah, Pontian.

Sekian, terima kasih.

"BERKHIDMAT UNTUK NEGARA"

...

(Dato' Haji Md Zahari bin Md. Zin)
b.p. Pengarah Tanah dan Galian
Johor

HD/HFMN/haa.

[Disk HAA[K9)/997412]

Salinan kepada:

1. Pentadbir Tanah, Pontian.
   – [(3)dlm.PTD(P)AS/6/1/98]
2. Pengarah Unit Perancang Ekonomi Negeri Johor.
3. Pengarah Perancang Bandar dan Desa, Johor.
   – [JPND.JB/8423 SJ.1 (6)]
4. Pengarah Jabatan KerjaRaya, Johor.
   – [(2)dlm.PKRJ.RU/15/385-97]
5. Yang Di Pertua, Majlis Daerah Pontian.
6. Pengarah, Jabatan Pengairan dan Saliran, Negeri Johor.
   – [JPSJ.202/2/8(11)(4)]
7. Pengarah Urusan, Syarikat Air Johor Sdn. Bhd.
   – [(2)dlm.SAJ/PER/07/PTN/SJ.75]
8. Pengurus Daerah Kanan, Tenaga Nasional Berhad Pontian.
   – [TN/PON. 19/8/2 Bhg. 29/70]
9. Pengarah Perkhidmatan Perubatan dan Kesihatan, Johor.
10. Pegawai Daerah, Pejabat Daerah Pontian.
11. Pengarah Jabatan Alam Sekitar Negeri Johor.
    – [ASJ(B)50/013/701/039(2)
12. Pengarah Jabatan Perkhidmatan Pembentungan,
    Cawangan Selatan.
    – [KPKT/JPP(03)/9/JH10/97/74]
13. Tetuan RBK Town Plannning Consultant.
    8K-1, Susur 3,

Jalan Tun Abd. Razak,
80000 Johor Bahru.
– [No. Fail: P/28/97]

14. Fail Terapong (Tekanan ditambah).

[71] Perkara pertama yang jelas dari surat yang dipertikaikan itu ialah bahawa Majlis Mesyuarat Kerajaan telah bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Jadi, persetujuan dasar telah dimaklumkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Responden mendakwa bahawa ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut, dan oleh itu ia berhak diberikan kelulusan seperti yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Ini bererti bahawa responden hanya boleh dapat apa yang telah diluluskan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Dalam kes ini responden memohon supaya Mahkamah membuat pengisytiharan tentang surat yang dipertikaikan. Pengisytiharan yang dipohon oleh responden ialah:

(1) Pengisytiharan bahawa surat kelulusan dari Pejabat Tanah Dan Galian bertarikh 6-8-1998 yang berujukan "(16)dlm. PTG. 9/97-412" menunjukkan bahawa tanah Plaintif yang dikenali sebagai PTD 707 HS(D) 3212 dan PTD 708 HS(D) 4980 Mukim Serkat Daerah Pontian adalah tanah seluas 600 ekar yang diluluskan untuk pajakan tempoh 99 tahun untuk tujuan pembangunan.

Jadi, dalam pengamatan saya, sebenarnya, apa yang dipohon oleh responden dalam lampiran 33 ialah perisytiharan tentang Keputusan MMK 22 Julai 1998 di mana Majlis Mesyuarat Kerajaan bersetuju pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada Kerajaan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. Responden mahu mahkamah mengisytiharkan bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 (seperti yang dimaklumkan dalam surat itu) menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut telah dikurniakan semula (re-alienated) oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun bagi tujuan pembangunan. Ini adalah selaras dengan kuasa Pihak Berkuasa Negeri untuk mengurniakan (alienate) tanah bagi tempoh tidak melebihi 99 tahun di bawah s. 76(a) Kanun Tanah Negara (KTN).

[72] Dalam pernyataan tuntutannya responden menyatakan bahawa pada 25 Jun 1998, responden dan Pedoman Gading telah menandatangani satu perjanjian jual beli di mana responden telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan RM28 juta. Apa sebenarnya terma-terma dan syarat-syarat perjanjian tersebut tidak dibuktikan. Responden mendakwa selepas keputusan MMK 22 Julai 1998 itu Pedoman Gading Sdn Bhd telah gagal dan/atau enggan menyempurnakan perjanjian bertarikh 25 Jun 1998. Pada 30 November 2000 responden telah menamatkan perjanjiannya dengan Pedoman Gading Sdn Bhd bertarikh 25 Jun 1998. Jika Pedoman Gading telah bersetuju membeli tanah-tanah tersebut dengan balasan RM28 juta dan tanpa bukti tentang sama ada RM28 juta telah dibayar sama ada kesemuanya atau sebahagian darinya, dan tanpa bukti tentang apakah sebenarnya terma-terma perjanjian bertarikh 25 Jun 1998 itu, adalah tidak jelas apakah sebenarnya hak responden untuk diberikan pengisytiharan yang dipohon. Bagi saya perkara ini sahaja pun telah menimbulkan pertikaian yang tidak mewajarkan kes ini dilupuskan dengan menggunakan A. 14 k. 1 KKMT.

[73] Perlu juga ditegaskan bahawa dari surat yang dipertikaikan adalah nyata sekali bahawa ada dua bahagian kepada permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd. Pertama, permohonan serah balik dan kurnia semula tanah tersebut. Kedua, permohonan tambakan/korekan tanah Kerajaan seluas 340 ekar bagi tujuan kawasan pelabuhan/industri/perumahan dan lain-lain melalui Agensi Setempat Peringkat Pertama. Dari kandungan surat tersebut juga adalah amat jelas bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan dasar. Sifat keputusan itu – iaitu persetujuan pada dasarnya amat penting ditekankan. Persetujuan dasar itu adalah seperti berikut:

> Majlis bersetuju pada dasarnya tanah-tanah tersebut diserahbalik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd bagi tempoh 99 tahun, untuk dimajukan bersama-sama dengan tanah:
>
> (a) sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai lebih kurang 200 ekar;
>
> (b) tanah laut seluas lebih kurang 140 ekar, dengan cadangan pembangunan tanah seperti komponen-komponen yang ditetapkan dalam surat tersebut.

Ertinya, persetujuan secara dasar itu bukan persetujuan dasar semata-mata bagi penyerahan dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut sahaja. Persetujuan dasar itu melibatkan dan terikat dengan tanah Kerajaan seluas 340 ekar. Dalam lain-lain perkataan, terdapat dua syarat awal kepada persetujuan dasar tersebut. Pertama, tanah-tanah tersebut yang bakal dikurniakan semula kelak hendaklah dibangunkan bersama-sama tanah Kerajaan seluas 340 ekar. Kedua, tanah-tanah tersebut yang dikurniakan semula itu dan 340 ekar tanah Kerajaan tersebut hendak dimajukan menurut cadangan pembangunan yang telah ditetapkan itu. Jadi, perisytiharan tidak boleh dibuat hanya bagi tanah-tanah tersebut sahaja. Responden yang bergantung kepada keputusan MMK 22 Julai 1998 tidak ada pilihan. Ia tidak boleh berkata saya hanya mahu perisytiharan bagi tanah-tanah tersebut sahaja dan tanah Kerajaan 340 ekar itu saya tidak peduli. Pada hemat saya, dalam mentafsirkan keputusan MMK 22 Julai 1998 itu, kedudukan tanah-tanah tersebut dan 340 ekar tanah Kerajaan itu, hatta kesemua syarat-syarat yang dimaklumkan dalam surat yang dipertikaikan itu, hendaklah ditimbang bersekali. Selain itu, surat yang dipertikaikan itu juga dengan jelas menyatakan bahawa kelulusan dasar itu tertakluk kepada syarat-syarat yang ditetapkan di perenggan-perenggan 1.1 hingga 1.10 surat tersebut. Kesemua syarat-syarat tersebut hendaklah dipenuhi terlebih dahulu. Syarat-syarat tersebut melibatkan tindakan-tindakan yang perlu diambil oleh agensi-agensi Kerajaan Negeri dan juga Pedoman Gading Sdn Bhd sendiri. Misalnya, berikutan dengan syarat di perenggan 1.1 (a) surat tersebut, sebahagian dari Hutan Simpan Sungai Pulai seluas 200 ekar perlu dikeluarkan (excised) di bawah s. 11 Akta Perhutanan Negeri 1984 (Akta 313) dan perwartaannya dibatalkan, sebelum tanah hutan simpan tersebut boleh dikurniakan (alienate) dan dimajukan bersama-sama tanah-tanah tersebut. Berikutan dengan syarat di perenggan 1.8, oleh kerana berlaku tebusguna tanah, maka keluasan sebenar kawasan tebusguna tanah tersebut hendaklah dipastikan sebelum bayaran premium tanah dikira atas penggunaan tanah. Tidak terdapat bukti bahawa kesemua syarat-syarat tersebut telah dipenuhi.

[74] Perlu ditegaskan juga bahawa perenggan 1.2 surat tersebut menyatakan bahawa pemohon hendaklah mematuhi syarat-syarat yang dikenakan oleh Jabatan-jabatan sebagaimana di lampiran A. Kandungan lampiran A adalah seperti berikut:

Agensi Setempat

Pandangan-pandangan Dan Pindaan-pindaan Awal Di Atas Perkara-Perkara Teknikal Dari Jabatan-Jabatan Yang Berkaitan Terhadap Cadangan Pelan Leaut Permohonan Serahbalik Kurniasemula

Untuk Lot : i) PTD 707 HS(D) 3212 – 300 ekar
ii) PTD 708 HS(D) 4980 – 300 ekar
iii) Sebahagian Rizab Hutan Simpan Sungai Pulai – 200 ekar
iv) Tanah Laut – 140 ekar
940 ekar

Mukim : Serkat, Pontian.

Jabatan-jabatan Yang Menyokong Dengan Bersyarat:

1. **Jabatan Perancang Bandar dan Desa** – Lampiran A1
– JPBD.JB/8429: SJ.1 (0)

2. **Jabatan Pembetungan** – Lampiran A2
– KPKT/JPP(03)/9/JH10/97/74

3. **Syarikat Air Johor** – Lampiran A3
– (2)dlm.SAJ/PER/07/PTK/SJ.75

4. **Tenaga Nasional Berhad** – Lampiran A4
– TN/PON.19/8/2 Bhg. 29/70

5. i) **Jabatan Pengairan dan Saliran** – Lampiran A5
– JPSJ.202/2/8(11)(4)

ii) **Jabatan Pengairan dan Saliran** – Lampiran A5(i)
– JPSJ.202/2/8(11(8))

6. **Pejabat Tanah Pontian** – Lampiran A6
– (3)dlm.PTD(P)AS/6/1/98

7. **Jabatan Kerja Raya** – Lampiran A7
– (2)dlm.PKRJ.RD/15/385-97

8. **Jabatan Alam Sekitar** – Lampiran A8
– ASJ(B)50/013/701/039(2)

[75] Lampiran tersebut menyenaraikan Jabatan-jabatan yang menyokong dengan bersyarat permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang dinyatakan dalam lampiran A1 hingga lampiran A8. Oleh kerana lampiran A1 hingga lampiran A8 tidak dikemukakan dalam keterangan, maka syarat-syarat tersebut telah tidak dibuktikan.

[76] Seterusnya, surat yang dipertikaikan (perenggan 5) meminta Pedoman Gading Sdn Bhd mengemukakan:

(a) 12 pelan leout (lay out plan) ke Pejabat Pengarah Tanah & Galian, Johor untuk proses permohonan peringkat kedua;

(b) permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pentadbir Tanah Pontian.

Bagi saya keperluan yang ditetapkan di perenggan 5 ini juga merupakan satu lagi syarat kepada kelulusan dasar tersebut yang mesti dipenuhi oleh pemohon terlebih dahulu. Keperluan yang ditetapkan di perenggan 5.1 adalah untuk membolehkan permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd itu diproses di peringkat kedua. Keperluan yang ditetapkan di perenggan 5.2 pula adalah untuk membolehkan tanah hutan simpan lebih 200 ekar dan tanah laut lebih kurang 140 ekar dipertimbangkan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd berdasarkan kepada persetujuan dasar yang telah diberikan di perenggan 2 dan 3 surat tersebut. Tiada terdapat bukti bahawa keperluan-keperluan yang ditetapkan di perenggan 5 itu telah dipenuhi oleh Pedoman Gading Sdn Bhd.

[77] Dalam penghakiman saya, Keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan pada dasarnya supaya tanah-tanah tersebut diserah balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd. seperti yang telah saya tegaskan, persetujuan dasar yang diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd itu adalah persetujuan yang tertakluk kepada beberapa syarat yang perlu dipenuhi. Keputusan MMK 22 Julai 1998 bukan keputusan muktamad Pihak Berkuasa Negeri mengurniakan semula tanah-tanah tersebut sebagaimana yang dimaksudkan di bawah KTN. Persetujuan dasar itu adalah sebahagian dari proses (yang berada di peringkat pertama) dalam tindakan Pihak Berkuasa Negeri meluluskan secara muktamad permohonan Pedoman Gading Sdn Bhd untuk menyerah balik tanah-tanah tersebut dan kemudian dikurniakan semula untuk dibangunkan bersama-sama dengan 340 ekar tanah

Kerajaan. Peringkat kedua permohonan itu akan diproses apabila Pedoman Gading Sdn Bhd mengemukakan 12 pelan layout dan permohonan untuk tanah Kerajaan kepada Pejabat Pengarah Tanah dan Galian seperti yang diminta di perenggan 5 surat yang dipertikaikan. Saya dapati YA Pesuruhjaya Kehakiman telah tidak menimbangkan bahawa persetujuan yang dibuat dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 adalah persetujuan secara dasar. YA Pesuruhjaya Kehakiman juga telah tidak mengambil kira perkara-perkara yang telah saya huraikan tentang sifat persetujuan dasar tersebut. Ini adalah kesilapan-kesilapan yang mewajarkan campur tangan Mahkamah Rayuan. Dalam penghakiman saya, dengan ciri kelulusan dalam keputusan MMK 22 Julai 1998 (dalam surat yang dipertikaikan) seperti yang telah saya huraikan, YA Pesuruhjaya Kehakiman tidak boleh membuat perintah memberikan perisytiharan yang dipohon oleh responden.

[78] Ada satu lagi alasan kenapa keputusan Mahkamah Tinggi dalam kes ini tidak boleh dipertahankan. Seperti yang telah dijelaskan, responden mahukan perisytiharan bahawa surat yang dipertikaikan menunjukkan bahawa tanah-tanah tersebut telah dikurniakan semula (re-alienated) bagi tempoh 99 tahun untuk tujuan pembangunan. Walaupun kelulusan dalam surat itu diberikan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd, menurut responden, ia berhak kepadanya kerana ia adalah pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut. Jika responden mempunyai hak sedemikian sebagai pemilik tanah-tanah tersebut, ia hanya berhak mendapat apa yang telah diluluskan kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang dimaklumkan dalam surat yang dipertikaikan. Seperti yang telah dihuraikan, surat yang dipertikaikan memaklumkan keputusan MMK 22 Julai 1998 di mana Majlis Mesyuarat Kerajaan bersetuju pada dasarnya tanah-tanah tersebut diserah balik kepada Kerajaan dan kemudian dikurniakan semula kepada Pedoman Gading untuk tempoh 99 tahun untuk dimajukan. Persetujuan pada dasarnya oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan itu bukanlah merupakan keputusan muktamad Majlis Mesyuarat Kerajaan mengurniakan semula (re-alienate) tanah-tanah tersebut pada menjalankan kuasa-kuasanya untuk melupuskan tanah seperti yang diperuntukkan di bawah KTN, selepas tanah-tanah tersebut diserah balik (surrender) kepada Kerajaan. Di bawah KTN, kuasa untuk meluluskan penyerahan balik dan pengurniaan semula (surrender and re-alienation) tanah diperuntukkan kepada Pihak Berkuasa Negeri. Prosidur tentang penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah

telah diperuntukkan di bawah s. 204A hingga 204H KTN. Saya dapati tiada terdapat apa-apa keterangan dalam kes ini yang menunjukkan bahawa keputusan MMK 22 Julai 1998 telah ditimbang melalui prosidur yang telah ditetapkan di bawah peruntukan-peruntukan tersebut dan bahawa keputusan itu telah dibuat oleh Pihak Berkuasa Negeri pada menjalankan kuasa-kuasanya di bawah KTN. Berdasarkan s. 204G KTN, apabila penyerahan balik sesuatu tanah itu diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, tanah tersebut berbalik dan terletak hak (revert to and vest) kepada Pihak Berkuasa Negeri. Seksyen tersebut memperuntukkan:

> (1) On being notified by the proprietor of his acceptance of the matters specified in subsection (2) of section 79, the **State Authority shall cause to be made a memorial of the surrender of the land** to which his application under section 204D relates **in the register document of title to the land.**
>
> (2) **Upon the making of any memorial pursuant to subsection (1), the land to which it relates shall revert to and vest, in the States Authority as State land** but the land shall be treated as being subject to the approval under section 204E of the re-alienation of the (portions or) units in question.
>
> (3) The issue document of title to any land which has reverted to the State Authority pursuant to this section shall, where possible, be destroyed; and accordingly if in a case falling within subsection (2) of section 204D that document is not produced pursuant to the notice therein referred to, the production shall be demanded under section 15. (Tekanan ditambah)

Sehubungan ini, s. 204H memperuntukkan bahawa peruntukan-peruntukan di bawah KTN tentang pengurniaan (alienation) tanah adalah terpakai kepada pengurniaan semula (re-alienation) tanah yang telah terletak hak kepada Kerajaan. Salah satu daripada peruntukan-peruntukan tersebut yang relevan bagi tujuan rayuan ini ialah s. 78(3) KTN yang memperuntukkan bahawa pengurniaan tanah berkuatkuasa apabila pendaftaran hak milik dibuat, dan bahawa walaupun pengurniaan tanah itu telah diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri, sehingga pendaftaran hak milik dibuat tanah itu terus tinggal sebagai tanah Kerajaan:

A (3) **The alienation of State land shall take effect upon the registration of a register document of title** thereto pursuant to the provisions referred to subsection (1) or (2), as the case may be; and, **notwithstanding that its alienation has been approved by the State Authority, the land shall remain State land until that time.** (Tekanan ditambah)
B

[79] Kesan peruntukan tersebut telah dijelaskan oleh Hashim Yeop A. Sani H (pada masa itu) dalam kes *Dr. Ti Teaw Siew & Ors v. Pendaftar Geran-Geran Tanah, Selangor* [1982] 1 MLJ 38, di ms 39:
C

> Thus it is clear in law that for the purposes of the National Land Code the first applicant was never the "proprietor" of the said property prior to the date of registration. There can be no question therefore of any property in the said land being vested in the first applicant prior to the date of registration although the said land was approved for alienation as stated in the letter of the Assistant Collector of Land Revenue, Petaling Jaya, addressed to the first applicant informing him of the approval for alienation and setting out the fees to be paid and setting out also the express conditions and the restrictions in interest. For the same line of argument please see also the judgment of Thomson CJ (as he then was) in *Malayan Borneo Building Society Ltd. v. M. Ramachandran.*

D

E

[80] Berbalik kepada rayuan di hadapan Mahkamah. Tiada apa-apa dalam surat yang dipertikaikan dan tiada terdapat sebarang bukti dalam kes ini untuk menunjukkan perkara-perkara berikut:
F

(i) bahawa selepas kelulusan diberi oleh Pihak Berkuasa Negeri kepada Pedoman Gading untuk menyerahkan balik tanah-tanah tersebut seperti yang diperuntukkan di bawah s. 204G KTN, tanah-tanah tersebut telah berbalik dan terletak hak kepada Kerajaan seperti yang diperuntukkan di bawah s. 204G(2) dan (3);
G

(ii) bahawa Pihak Berkuasa Negeri telah mengurniakan semula tanah-tanah tersebut dan pengurniaan semula tersebut telah didaftarkan seperti yang diperuntukkan di bawah s. 78(3) KTN.
H

Dalam keadaan yang sedemikian itu adalah jelas bahawa proses penyerahan balik dan pengurniaan semula tanah-tanah tersebut kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang diperuntukkan di bawah KTN belum selesai. Tanah-tanah tersebut belum diserah
I

balik dan dikurniakan semula kepada Pedoman Gading Sdn Bhd seperti yang diperuntukkan oleh KTN. Oleh itu perisytiharan yang dipohon oleh responden dalam lampiran 33 tidak boleh diberikan. Saya dapati, dalam mempertimbangkan lampiran 33, YA Pesuruhjaya Kehakiman telah tidak mempertimbangkan perkara-perkara yang telah saya huraikan itu dan telah membuat keputusan yang salah apabila beliau memberikan perisytiharan seperti yang dipohon dalam lampiran 33.

Kesimpulan

[81] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah saya huraikan, saya membuat keputusan membenarkan rayuan perayu dengan kos dan mengenepikan keputusan YA Pesuruhjaya Kehakiman yang dibuat pada 22 Mei 2006.